

상업가로 건축물 전면공간 이용, 제도 개선 수요는?

본 조사는 상업가로변 건축물 저층부와 전면공간 활용 실태를 정확하게 파악하고 제도 개선 수요를 파악하기 위해 실시되었다. 서울시 일반주거지역 중 상업가로 5곳(마포구 서교·합정동, 강남구 논현동, 서초구 방배동, 성북구 동선동, 송파구 잠실동)의 점포주 100명, 상업가로 이용자 250명, 해당 지자체 공무원 30명을 대상으로 직접 면담조사와 전화·이메일을 통한 설문조사를 진행하였다.

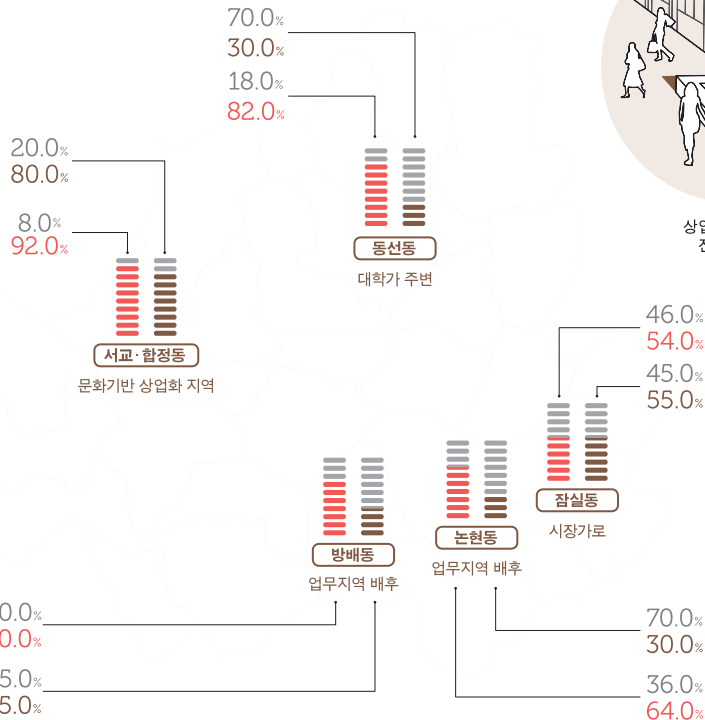
Q 상업가로변 건축물 전면공간 이용, 필요하나?

전면 외부공간을
활용한
상점운영의
필요성(이용자)

필요
불필요

전면 외부공간
활용 의사
(점포주)

있음
없음



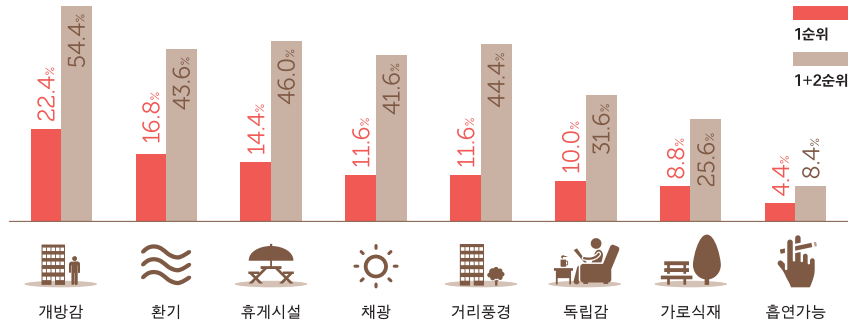
상업가로 건축물 전면공간 예

A 많은 수의 이용자가 상업가로변 건축물 전면공간의 활용이 필요하다고 응답

상업가로 이용자 중 72.4%가 상업가로변 건축물 전면공간을 영업공간으로 활용할 필요가 있다고 응답하였다. 특히 음식점과 카페가 다수 분포하는 서교·합정동에서는 응답자의 92%가 긍정적으로 답변하였다. 또한 점포주의 46%가 전면 외부공간을 활용하여 영업할 의사가 있다고 응답하였다.

Q 상업가로 이용자들이 건축물 전면 외부영업공간을 선호하는 이유는?

전면
외부영업공간
선호에 영향을
미치는 항목

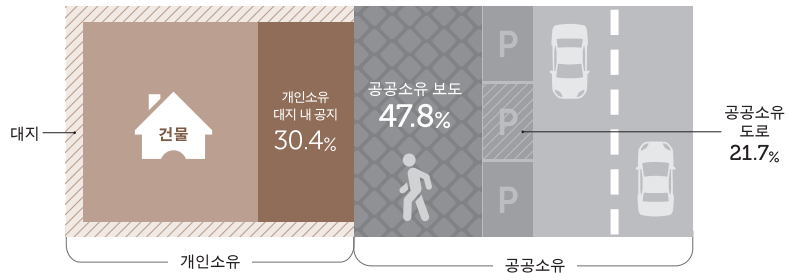


A 개방감을 느낄 수 있고 휴게시설의 역할을 하기 때문에 선호

상업가로 방문 시 건축물 전면 외부영업공간을 선호한다고 응답한 이용자들은 그 이유와 관련해 '개방감'을 1순위(22.4%)로 꼽았으며, 이어 '환기'(16.8%), '휴게시설'(14.4%), '채광'과 '거리풍경'(각 11.6%)을 선호 이유로 꼽았다. 중복응답 비율은 '개방감'이 54.4%로 가장 높았고, '휴게시설'(46%)과 '거리풍경'(44.4%)의 순으로 나타났다. 남성은 '독립감'과 '휴연가능', 여성은 '채광'과 '거리풍경'이라고 답한 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

Q 점포주들은 전면공간 중 어느 공간을 영업에 활용하고 싶어 하는가?

전면 외부공간
중 영업에
활용하고 싶은
공간



A 공공소유 보도를 가장 선호

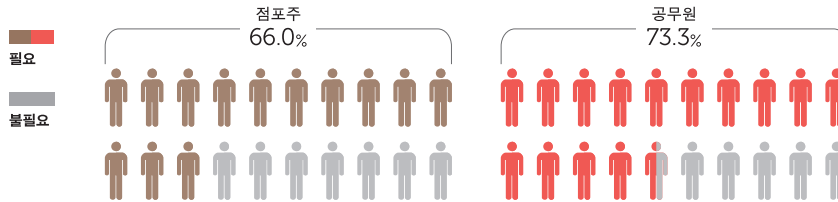
'공공소유 보도'를 영업에 활용하고 싶다고 응답한 비율이 47.8%로 가장 높게 나타났다. 응답자의 30.4%는 개인이 소유한 대지 내 공지를, 21.7%는 공공영역인 도로를 영업공간으로 활용하고 싶다고 응답하였다.

Q 상업가로변 건축물 전면공간 이용, 제도 개선이 필요한가?

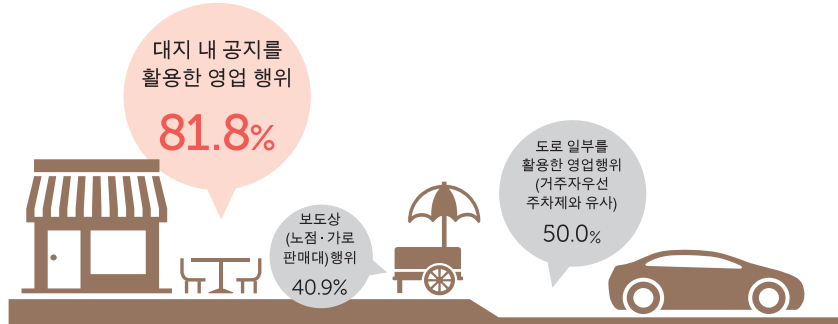
전면 외부공간을
활용한
상점운영의
적법성 여부
인식(이용자)



전면 외부공간을
활용한
영업행위의 제도
개선 필요성



전면 외부공간을
활용한 영업행위에
필요한 제도
(공무원, 중복응답)

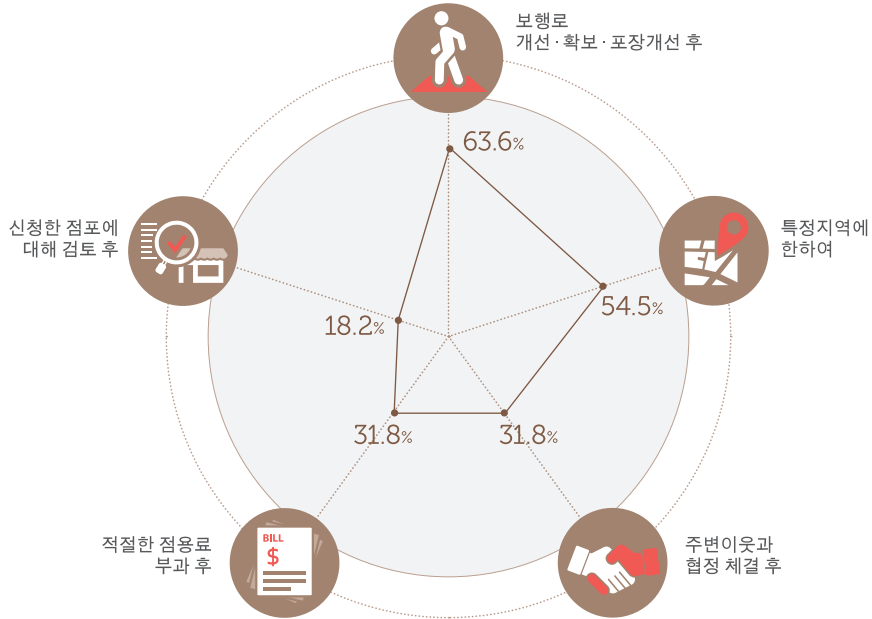


A 관련 주체 모두 제도 개선의 필요성을 인식

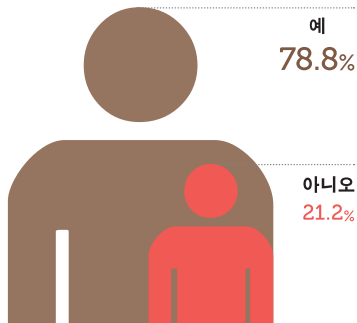
전면공간 활용에 대한 선호도가 높지만 이용자의 54%가 이를 불법이라고 인식하고 있으며, 점포주의 66%와 공무원의 73.3%가 제도를 개선할 필요가 있다고 응답하였다. 또한 전면 외부공간을 활용한 영업행위에 필요한 제도가 무엇인가라는 질문에는 '대지 내 공지를 활용한 영업 행위'라고 응답한 비율이 81.8%로 가장 높았고, '도로 일부를 활용한 영업 행위'(50%)와 '보도 상 영업 행위'(40.9%) 순으로 높았다.

Q 건축물 전면공간을 활용한 영업행위의 제도 개선 방법은?

전면 외부공간을
활용한
상점운영의
적법성(공무원,
중복응답)



전면 외부공간
활용을 위해 주변
이웃과 협정 체결
및 준수 의사
여부(점포주)



A 보행로 개선과 주변이웃 간 협정 체결
활성화 필요

제도 개선 방법으로 '보행로 개선 후 영업을 허가'할 필요가 있다고 응답한 비율이 63.6%로 가장 높게 나타났다. 이어 '특정 지역에 한하여 영업허가'(54.5%), '주변 이웃과 협의·협정을 체결한 경우 영업허가'와 '적절한 점용료를 부과한 후 영업허가'(각 31.8%), '신청한 점포에 대한 검토 후 영업허가'(18.2%) 순으로 나타났다.

또한 제도 개선이 필요하다고 응답한 점포주의 78.8%가 전면 외부공간 활용을 위해 주변이웃과 협정을 체결하고 이를 준수할 의사가 있다고 응답하였다.